



Verband Berlin-Brandenburgischer
Wohnungsunternehmen e.V.

BGH: Musterfeststellungsklage gegen Mieterhöhung / Vermieter im Recht

19.03.2021 Fachinformation

Der BGH hat am 18. März 2021 (Az.: VIII ZR 305/19) in einem Musterfeststellungsverfahren entschieden, dass es eines engen zeitlichen Zusammenhangs zwischen der Modernisierungsankündigung und dem voraussichtlichen Beginn der Arbeiten nicht bedarf. Die Vermieterin war berechtigt, aufgrund der im Dezember 2018 für die Zeit ab Dezember 2019 bis 2023 angekündigten Modernisierungsmaßnahmen in einer großen Wohnanlage, eine Mieterhöhung nach den bis Ende 2018 geltenden Vorschriften zu berechnen.

Sachverhalt

Im zu entscheidenden Fall war der Musterkläger ein Mieterverein und die Musterbeklagte Eigentümerin einer großen Wohnanlage mit Mietwohnungen in München.

In dem Fall ging es um eine Modernisierungsankündigung zum Ende des Jahres 2018 mit einem elf Monate später vorgesehenen Baubeginn. Unter anderem sollten eine Wärmedämmung, der Austausch der Fenster, die Anbringung von Rollläden sowie der Anbau von Balkonen erfolgen. Hintergrund des Verfahrens war die Änderung der gesetzlichen Vorschriften über die Mieterhöhung nach einer Modernisierung. Während bis zum 31. Dezember 2018 die Erhöhung der jährlichen Miete um 11 Prozent der für die Modernisierung aufgewendeten Kosten möglich war, erlaubt das neue Recht seit 1. Januar 2019 lediglich eine Mieterhöhung von höchstens 8 Prozent und sieht zudem eine Kappungsgrenze vor. Es ging somit um die Frage, ob 11 Prozent oder 8 Prozent der Modernisierungskosten umgelegt werden konnten.

Das erstinstanzlich berufene Oberlandesgericht hatte festgestellt, dass die den Mietern der Musterbeklagten Ende 2018 angekündigte Mieterhöhung nicht nach dem bis zum 31. Dezember 2018 geltenden Recht erfolgen könne. Die Modernisierungsankündigung genüge zwar grundsätzlich den Erfordernissen des § 555c Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 bis 3 BGB. Die Musterbeklagte habe die von ihr angekündigten Modernisierungsmaßnahmen auch tatsächlich geplant und mittlerweile mit deren Umsetzung begonnen. Die Ankündigung etwa ein Jahr vor Baubeginn führe aber dazu, dass diese nicht ordnungsgemäß im Sinne von Artikel 229 § 49 Abs. 1 Satz 2 EGBGB sei. Das Oberlandesgericht sah darin einen fehlenden erforderlichen engen zeitlichen Zusammenhang zwischen der Modernisierungsankündigung und dem geplanten Ausführungsbeginn.

Entscheidungsgründe

Dem ist der BGH entgegengetreten und hat die Klage abgewiesen. Der BGH stellt lediglich darauf ab, dass die Modernisierungsankündigung den rechtlichen Anforderungen entsprechen muss. Eine Modernisierungsankündigung nach § 555c Abs. 1 BGB ist in zeitlicher Hinsicht danach dann zulässig, wenn die Planungen so weit fortgeschritten sind, dass die inhaltlichen Anforderungen des § 555c Abs. 1 Satz 2 BGB eingehalten werden können. **Eines engen zeitlichen Zusammenhangs zwischen der Modernisierungsankündigung und dem voraussichtlichen Beginn der Modernisierungsmaßnahmen im Sinne einer Höchstfrist oder eines fortgeschrittenen Planungsstandes bedarf es hingegen nicht.** Eine Treuwidrigkeit hat der BGH ausdrücklich verneint.

Von daher konnte die Musterbeklagte nach Abschluss der Modernisierungsmaßnahmen die Mieten auf Grundlage des bis zum 31. Dezember 2018 geltenden Rechts erhöhen, somit mit einem höheren Prozentsatz.

Durch dieses Urteil herrscht nunmehr endgültig Klarheit zur Frage eines zeitlichen Zusammenhangs zwischen der Ankündigung und dem voraussichtlichen Beginn von Modernisierungsarbeiten. Einen zeitlichen Zusammenhang gibt es demnach nicht.

Hinweis

Die Möglichkeit einer Musterfeststellungsklage gibt es in Deutschland erst seit November 2018. Eingereicht werden können die Klagen von Verbänden. Mindestens 50 Betroffene müssen sich dann innerhalb von zwei Monaten der Klage anschließen. Im zu entscheidenden Fall hatten sich 136 betroffene Mieter der Klage des Mietervereins angeschlossen.

Download: PM Nr. 059/2021 vom 18. März 2021

Downloads

04-21_ankuendigung_einer_modernisierungsmassnahme.docx_anlage_pm_bgh	84.53 KB PDF
--	-----------------

<https://bbu.de/beitraege/bgh-musterfeststellungsklage-gegen-mieterhoehung-vermieter-im-recht>